

第2回

熊本市住宅審議会「マンション支援部会」

【熊本市マンション管理適正化推進計画】説明資料

1. 審議事項
2. 計画に定めるべき事項
3. 計画のポイント
4. 計画の全体概要
5. 現状と課題(建物の老朽化)
6. 現状と課題(総会)
7. 現状と課題(管理規約)
8. 現状と課題(区分経理)
9. 現状と課題(長期修繕計画)
10. 課題と各主体の取組
11. 基本理念と3つの基本方針
12. 施策の体系と具体的内容
13. 成果指標
14. 熊本市マンション管理適正化指針等
15. 事前説明でのご意見

令和3年(2021年)10月26日
熊本市 都市建設局 住宅部 住宅政策課

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正により、
国は基本方針を、自治体は国の基本方針に基づき
マンション管理適正化推進計画を
作成することができるようになりました。

第1回住宅審議会にて、
熊本市マンション管理適正化推進計画の「骨子(案)」について、
審議のうえ承認をいただきました。

その骨子に基づき作成した
同計画の【素案】について審議をお願いいたします。

2.計画に定めるべき事項

改正マンションの管理の適正化の推進に関する法律(令和4年4月施行)

第3条第2項 (国が定める基本方針)

- (第1号)マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項
- (第2号)マンションの管理の適正化の推進に関する目標の設定に関する事項
- (第3号)管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針(マンション管理適正化指針)
- (第4号)マンションがその建設後相当の期間が経過した場合…(中略)…の合意形成の促進に関する事項
- (第5号)マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項
- (第6号) **マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項**その他推進に関する重要事項



第3条の2第2項 (マンション管理適正化推進計画に定める事項)

- (第1号)区域内におけるマンションの**管理の適正化に関する目標**
⇒ **成果指標(第4章第3節) *1**
- (第2号)区域内におけるマンションの管理の**状況を把握**するために講ずる措置に関する事項
⇒ **基本方針 I (第3章第2節、第4章) *2**
- (第3号)区域内におけるマンションの管理の適正化の**推進を図るための施策**に関する事項
⇒ **基本方針 I、基本方針 II、基本方針 III (3章第2節、第4章) *3**
- (第4号)区域内における**管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針**
⇒ **熊本市マンション管理適正化指針(第5章) *4**
- (第5号)マンションの管理の適正化に関する**啓発及び知識の普及**に関する事項
⇒ **基本方針 II (第3章第2節、第4章) *5**
- (第6号) **計画期間**
⇒ **計画期間(第1章3節) *6**
- (第7号) **その他**必要な事項
⇒ **計画の推進に向けて(第6章) など *7**

アスタリスク(*)で計画の全体概要に記載箇所を示しています。

3.計画のポイント

①管理組合と熊本市のネットワークの構築

「管理組合情報の位置付けの明確化と定期的な情報の更新により、
管理適正化について及び有事の際の情報発信を図る」

施策:マンション管理組合の届出等の制度の創設

②要支援マンションへの働きかけ

「管理組合の機能不全の未然防止」

【計画における要支援マンションの定義】

- ・総会未開催
- ・管理規約未制定
- ・管理費、修繕積立金当経理未区分
- ・長期修繕計画未作成

施策:積極的な訪問活動、支援情報の提供及び、啓発活動体制の創設

③認定制度の開始

「管理計画の認定により、管理適正化の意識及びマンション市場価値の向上を図る」

施策:認定制度の創設、周知

4.計画の全体概要

第1章 熊本市マンション管理適正化推進計画の概要等

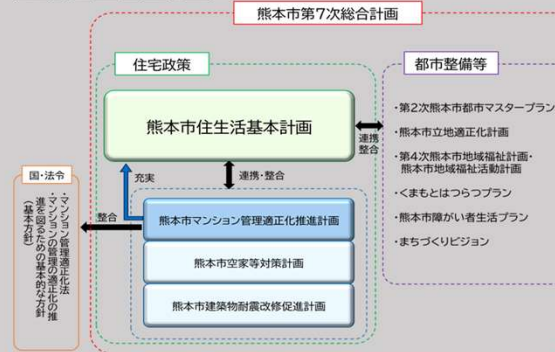
1 計画策定の背景と目的

- ・熊本市のマンションストック数は約36,000戸
 - ・本市全世帯の10%以上が居住しており、重要な居住形態の一つ
 - ・熊本市においても高齢年マンションが増加する見込み
 - ・管理不全になったマンションは、将来周辺へ危害を及ぼす恐れがある
- ➡ **管理不全によるリスクを回避するため
管理適正化を推進**

第2章 熊本市のマンションの実態

- 現状と課題の確認のためのこれまでの取組
お訪ね情報PR事業、令和3年度実態調査など
- 現状の分析と課題の抽出(11項目)
総会開催や管理規約制定の有無、長期修繕
計画作成状況、名簿整備など

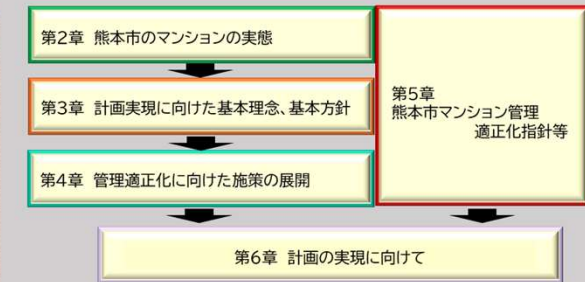
2 計画の位置付け



3 計画期間 *6 令和4年4月～令和7年3月（3年間）



4 計画の構成



5 計画の対象 市内に立地するマンションの管理組合

6 各主体の役割

管理組合・区分所有者:管理適正化に自ら努める
 専門家:助言その他の援助を適切に行う
 関係団体:各関係団体及び熊本市と連携・協力する
 行政:計画に基づき、施策を推進する

第3章 基本理念、基本方針

「管理組合の自主自立によるマンション管理適正化の実現」
 基本理念
 管理組合、関係団体、行政の連携を進める

- 基本方針Ⅰ 実態の把握 *2*3
- 基本方針Ⅱ 管理運営に対する意識の向上 *3*5
- 基本方針Ⅲ 管理適正化の促進 *5

- 【施策の方向性】 *2*3
- I-1 管理組合と熊本市のネットワークの構築
 - I-2 関係団体と熊本市のネットワークの構築
 - I-3 構築したネットワークを活用した実態の把握
- 【施策の方向性】 *3*5
- II-1 意識向上を目指した啓発活動の実施
 - II-2 管理状況に合わせた啓発活動の実施
 - II-3 円滑な合意形成に向けたコミュニティ形成の促進
- 【施策の方向性】 *5
- III-1 管理適正化に向けた相談体制の充実
 - III-2 管理状況に合わせた効果的な支援の実施
 - III-3 認定制度を活用した管理計画の整備の促進

第4章 管理適正化に向けた施策の展開

- I-1-① ネットワークの構築ができていない管理組合への訪問等の実施
- I-1-② 管理組合の届出制度の開始
- I-2-③ 関係団体への連携の呼びかけ
- I-2-④ 関係団体の情報共有や意見交換の場の設置
- I-2-⑤ 支援団体設立
- I-3-⑥ 管理組合とのネットワークを活かした実態調査等の実施
- I-3-⑦ 要支援マンション対象を絞った調査の実施
- I-3-⑧ 関係団体とのネットワークを活用した調査・分析の実施
- II-1-⑨ 管理組合への啓発活動の実施
- II-1-⑩ マンション購入予定者等への啓発活動の実施
- II-2-⑪ 管理組合のニーズに応じた啓発活動の実施
- II-2-⑫ 要支援マンションに対する啓発活動の実施
- II-2-⑬ 居住環境整備の促進
- II-3-⑭ 管理組合のコミュニティ形成の促進
- II-3-⑮ 地域コミュニティ形成の促進
- III-1-⑯ 支援団体による相談窓口の構築
- III-1-⑰ 専門家等の助力
- III-2-⑱ 管理組合のニーズに応じた支援の実施
- III-2-⑲ 要支援マンションに対する支援の実施
- III-3-⑳ 管理組合に向けた認定制度周知
- III-3-㉑ 市場に向けた認定制度周知
- III-3-㉒ 管理計画作成支援

成果指標の評価 *1

第5章 熊本市マンション管理適正化指針等

- 熊本市マンション管理適正化指針 *4
 - 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向
 - 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項
 - 3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項
 - 4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項
- 管理組合への助言等
- 管理計画認定基準

第6章 計画の実現に向けて *7

- 1 計画の進行管理に係る基本的な考え方
 - ①計画の策定(Plan)、②計画の実施(Do)、③計画の評価(Check)、④計画の改善(Action)のPDCAサイクルに基づき進捗管理を行う。
- 2 評価体制

計画の推進にあたっては、管理組合や関係団体と構築したネットワークを活用し、定期的な進行管理の実施や、必要に応じて関係団体等と協働した調査など、各主体と連携を図りながら進める。

5. 現状と課題(建物の老朽化)

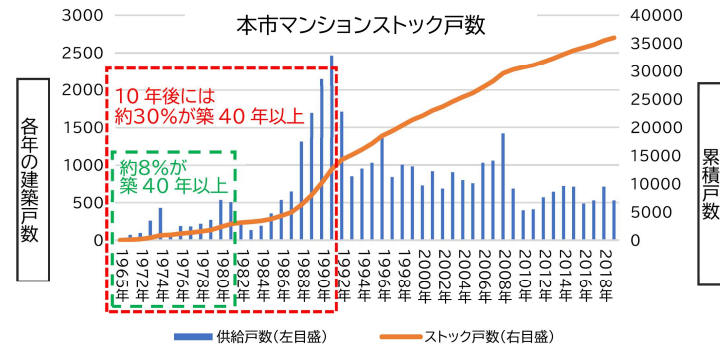
建物の老朽化

現状 経年に伴う管理不全の恐れがある

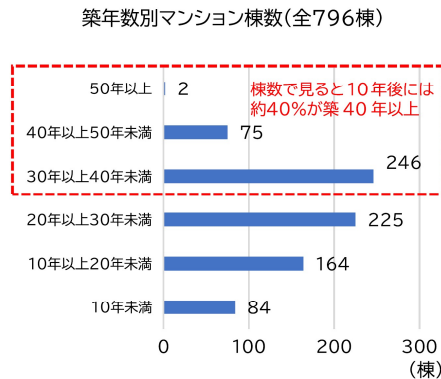
令和3年(2021年)時点で、本市のマニオンストック戸数は約 36,000 戸であり、マニオンは本市全戸数の1割以上に該当する本市市民の主要な居住形態の一つとなっています。

そして、マニオンストック戸数のうち、築 40 年以上経過したマニオンは約 8%、10 年後には築40年以上が約 30%、築 30 年以上が約 55%と増加する見込みです。

また、築 40 年以上のマニオンでは長期修繕計画の作成率は33.3%であるなど、高経年マニオンほど計画的な修繕ができていない可能性があります。



※2021年時点において現存するマニオンを竣工年順に並べたものであり、その年に竣工したが、現時点で除却されているものは除かれているため、必ずしもその年に竣工されたもの数ではない。



実態調査における 調査項目	築年数による比較		
	40年～	30年～ 39年	30年 未満
管理規約制定率	90.7%	96.4%	98.8%
過去の管理規約改正実施率	69.6%	75.0%	70.5%
年間1回以上の総会開催率	94.4%	99.3%	99.6%
理事会開催率	77.6%	94.0%	97.6%
区分所有者名簿整備率	90.6%	92.4%	96.7%
居住者名簿整備率	81.5%	85.8%	95.9%
長期修繕計画策定率	33.3%	70.1%	89.2%
修繕積立金区分経理率	73.6%	96.4%	99.2%

課題 高経年マニオンの管理適正化

(資料)令和3年度 熊本市マニオン実態調査報告書

特に高経年マニオンは、経年劣化による外壁落下等、マニオン入居者や近隣住民に危害を及ぼす危険性を避けるため、計画的に修繕等を行う必要があります。

第2章第2節

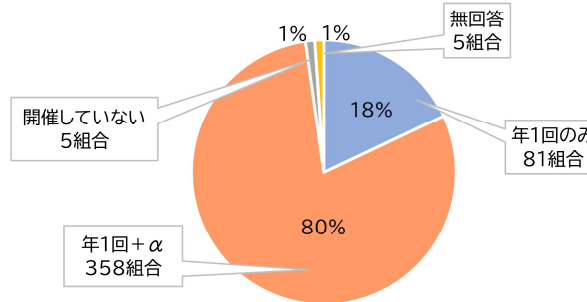
6. 現状と課題(総会)

総会

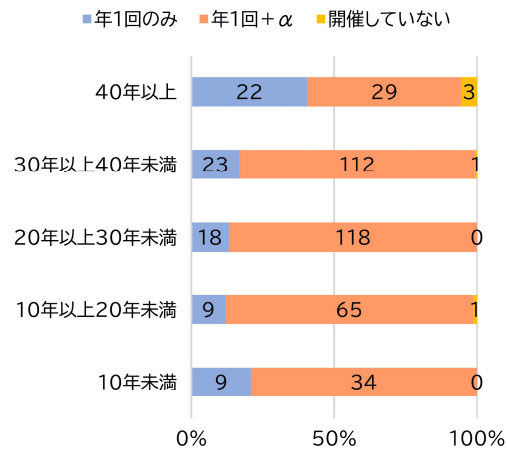
現状 総会を開催していない

総会は、管理組合の最高意思決定機関として位置づけられるものですが、「開催していない」管理組合が5組合ありました。その5組合のうち、築年数が30年以上のマンションは4組合であり、それらは管理規約や修繕計画がありませんでした。

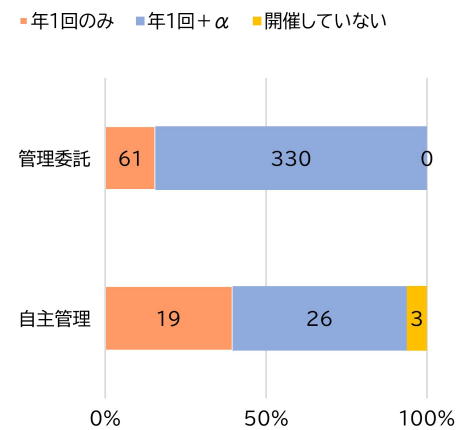
総会開催状況(回答数449)



築年数別総会開催比率



管理形態別総会開催比率



(資料)令和3年度 熊本市マンション実態調査報告書

課題 総会を開催する

開催していない管理組合は、法の規定等に基づき総会を開催し、管理組合運営を適正に行う必要があります。

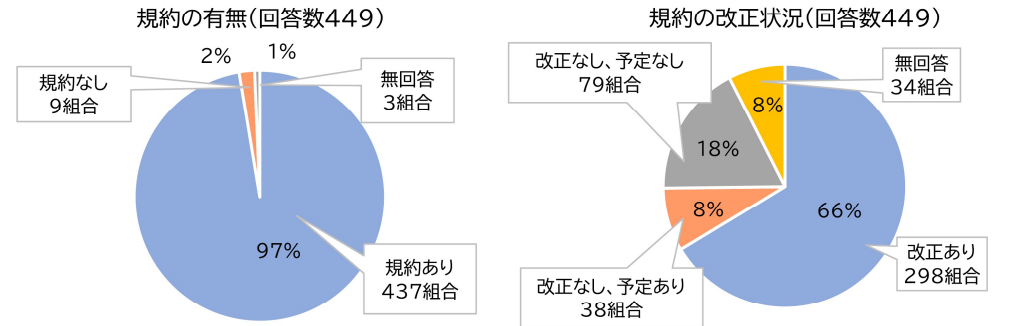
第2章第2節

7. 現状と課題(管理規約)

管理規約

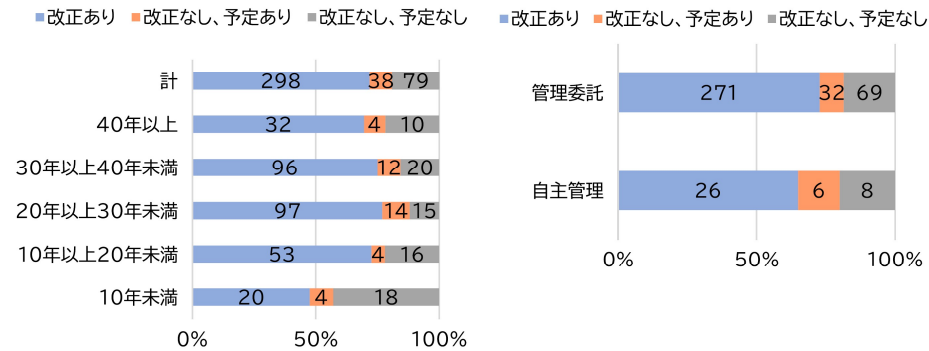
現状 管理規約が未制定

97%の管理組合は「規約あり」と回答した一方で、2%の9組合が「規約なし」との回答でした。「規約なし」と回答した全ての管理組合は長期修繕計画の作成も行っていませんでした。また、管理規約はあるが「改正なし、予定なし」と答える高経年マンションもありました。



築年数別規約制定比率

管理形態別規約制定比率



(資料) 令和3年度 熊本市マンション実態調査報告書

課題 管理規約を制定する

一つの建物を複数の人が区分して所有するマンションでは、トラブル等を回避するため一定のルールとして、管理規約を定め、状況に応じて適宜見直す必要があります。

第2章第2節

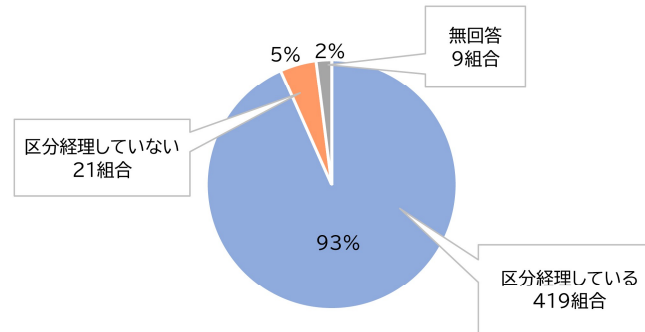
8. 現状と課題(区分経理)

区分経理

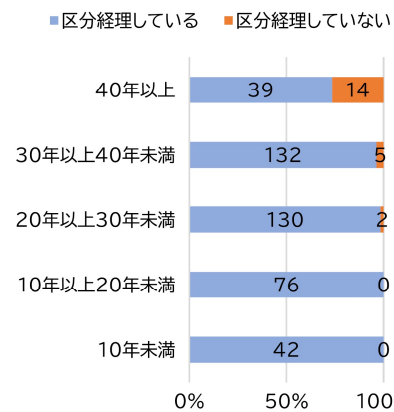
現状 高経年、自主管理マンションは区分経理していない比率が高い

国土交通省が示す標準管理規約で、管理費と修繕積立金の区分経理が定められており、多くの管理組合で標準管理規約に即した運用がなされていました。しかし、高経年マンション及び自主管理マンションにおいては、区分経理されていない比率が多い傾向にあります。

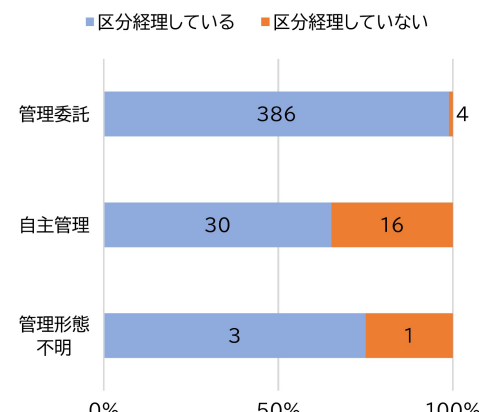
修繕積立金の区分経理状況(回答数449)



築年数別区分経理比率



管理形態別区分経理比率



(資料)令和3年度 熊本市マンション実態調査報告書

課題 管理費と修繕積立金等の経理を区分する

区分経理されていない管理組合は、修繕積立金と管理費の用途があいまいになり適正な経理ができなくなり、修繕積立金の不足等が発生する恐れがあるため、経理を区分する必要があります。

第2章第2節

9. 現状と課題(長期修繕計画)

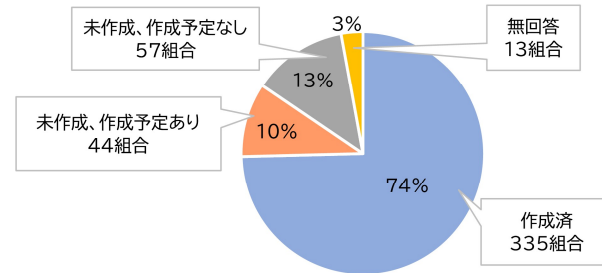
長期修繕計画

現状 長期修繕計画を作成していない

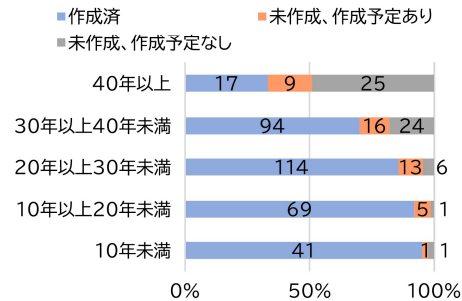
修繕や改修を適時適切かつ円滑に実施するためには、長期修繕計画を作成し計画的に修繕等を実施すること、及び修繕等に要する費用とするため、計画に基づいて修繕積立金の額を設定し積立てることが不可欠です。

調査の結果、長期修繕計画を「作成済」の管理組合は74%、「未作成」の管理組合は23%でした。また、「未作成、作成予定あり」と回答した管理組合は10%で、「未作成、作成予定なし」と回答した管理組合は13%でした。

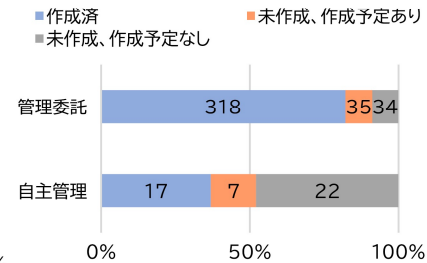
長期修繕計画作成状況(回答数449)



築年数別長期修繕計画作成比率



管理形態別長期修繕計画作成比率



(資料)令和3年度 熊本市マンション実態調査報告書

課題 長期修繕計画の作成と、計画に基づく積立金の額の設定

修繕積立金の不足により必要な修繕が行えず、管理不全マンションになり、周囲に悪影響を及ぼす可能性があるため、長期修繕計画の作成及び計画に基づき修繕積立金を積立てていく必要があります。

第2章第2節

10. 課題と各主体の取組

課題

1. 高経年マンションの管理適正化
2. 高齢化により引き起こされる諸問題への対応
3. 自主管理における不足事項等の把握と改善
4. 総会を開催する
5. 管理規約を制定する
6. 管理費と修繕積立金等の経理を区分する
7. 長期修繕計画の作成と、計画に基づく積立金の額の設定
8. 管理不全になることを防ぐため、管理運営を改善する
9. 名簿を整備し、適宜更新する
10. 防災意識の向上、マニュアルの作成等
11. 良好なコミュニティ形成を目指す



各主体の取組

これらの課題解決に向けて必要な各主体の取組

管理組合 ・意識の向上と正しい知識の習得

関係団体 ・管理運営に対する正しい知識の提供
・専門知識を生かした管理組合への対応

熊本市 ・管理組合、関係団体とのネットワークを生かした現状の把握
・関係団体と連携した啓発活動、支援の実施
・専門家等や関係団体と連携した効果的な施策の実施

第2章第3節

11. 基本理念と3つの基本方針

基本理念

～管理組合、関係団体、行政の連携で進める～

「管理組合の自主自立によるマンション管理適正化の実現」

基本方針

基本方針Ⅰ 実態の把握

基本理念の実現に向けて効果的に施策を展開するには、管理組合が何に困っているのか、求めているものは何であるのかなどの問題点やニーズを把握することが重要です。
そのために、管理の主体である管理組合と本市、関係団体と本市のネットワークを構築し、ネットワークを活用した調査を行い、より詳細な実態の把握に努めます。

基本方針Ⅱ 管理運営に対する意識の向上

基本理念を実現するために、管理組合は管理運営に対する当事者意識、危機意識をもち主体的に管理運営に臨む必要があります。
そのために、管理組合が管理運営の知識を習得することと、管理運営の円滑化のためのコミュニティの形成に資することに努めます。

基本方針Ⅲ 管理適正化の促進

基本理念を実現するために、「実態の把握」と「意識の向上」に努めたうえで、より効果的な施策の展開を行うことが重要です。
そのために、専門的知識をもつ関係団体との連携、管理組合ごとの効果的な支援、及び、法に基づく認定制度の整備を行い管理適正化の促進を図ります。

第3章

12. 施策の体系と具体的内容

基本方針	施策の方向性	具体的な施策
<p>基本方針Ⅰ</p> <p>実態の把握</p>	<p>【施策の方向性】</p> <p>I-1 管理組合と熊本市のネットワークの構築</p> <p>I-2 関係団体と熊本市のネットワークの構築</p> <p>I-3 ネットワークを活用した実態調査など</p>	<p>I-1-① ネットワークの構築ができていない管理組合への訪問等の実施</p> <p>I-1-② 管理組合の届出制度の開始</p> <hr/> <p>I-2-③ 関係団体への連携の呼びかけ</p> <p>I-2-④ 関係団体の情報共有や意見交換の場の設置</p> <p>I-2-⑤ 支援団体設立</p> <hr/> <p>I-3-⑥ 管理組合とのネットワークを活かした調査の実施</p> <p>I-3-⑦ 要支援マンションの実態の把握</p> <p>I-3-⑧ 関係団体と連携した調査結果の分析</p>
<p>基本方針Ⅱ</p> <p>管理運営に対する意識の向上</p>	<p>【施策の方向性】</p> <p>Ⅱ-1 意識向上を目指した啓発活動の実施</p> <p>Ⅱ-2 管理状況に合わせた啓発活動の実施</p> <p>Ⅱ-3 円滑な合意形成に向けたコミュニティ形成の促進</p>	<p>Ⅱ-1-⑨ 管理組合への啓発活動の実施</p> <p>Ⅱ-1-⑩ マンション購入予定者等への啓発活動の実施</p> <hr/> <p>Ⅱ-2-⑪ 管理組合のニーズに応じた啓発活動の実施</p> <p>Ⅱ-2-⑫ 要支援マンションに対する啓発活動の実施</p> <p>Ⅱ-2-⑬ 居住環境整備の促進</p> <hr/> <p>Ⅱ-3-⑭ 管理組合のコミュニティ形成の促進</p> <p>Ⅱ-3-⑮ 地域コミュニティ形成の促進</p>
<p>基本方針Ⅲ</p> <p>管理適正化の促進</p>	<p>【施策の方向性】</p> <p>Ⅲ-1 管理適正化に向けた相談体制の充実</p> <p>Ⅲ-2 管理状況に合わせた効果的な支援の実施</p> <p>Ⅲ-3 認定制度を活用した管理計画の整備の促進</p>	<p>Ⅲ-1-⑯ 支援団体による相談窓口の構築</p> <p>Ⅲ-1-⑰ 専門家等の助力</p> <hr/> <p>Ⅲ-2-⑱ 管理組合のニーズに応じた支援の実施</p> <p>Ⅲ-2-⑲ 要支援マンションに対する支援の実施</p> <hr/> <p>Ⅲ-3-⑳ 管理組合に向けた認定制度周知</p> <p>Ⅲ-3-㉑ 市場に向けた認定制度周知</p> <p>Ⅲ-3-㉒ 管理計画作成支援</p>

13.成果指標

成果指標

検証指標項目		基準値	目標値	検証値の算出方法
①	実態調査回答数	449 件	580 件	実態調査の回答数 (R3※:449/721)
②	総会を開催していない 管理組合数	5 組合	概ね解消	実態調査による有効回答数 (R3:5/449)
③	管理規約を制定していない 管理組合数	9 組合	概ね解消	実態調査による有効回答数 (R3:9/449)
④	管理費・修繕積立金等の経理を 区分していない管理組合数	21 組合	10 組合	実態調査による有効回答数 (R3:9/449)
⑤	長期修繕計画を作成していない 管理組合数	101 組合	50 組合	実態調査による有効回答数 (R3:101/449)
⑥	25 年以上の長期修繕計画に基づき 修繕積立金を設定している管理組合数	-	65%	実態調査による有効回答数 (R3:調査項目なし)
⑦	区分所有者名簿を整備している 管理組合の割合	91%	上昇	実態調査による有効回答数 (R3:410/449)
⑧	入居者名簿を整備している 管理組合の割合	87%	上昇	実態調査による有効回答数 (R3:392/449)
⑨	管理計画の認定を取得する 管理組合数	-	10 組合	法第 5 条の 3 に基づく認定 を取得した管理組合の数
⑩	届出制度に基づく管理組合と 熊本市のネットワーク形成率	-	80%	新設する届出制度に登録 した管理組合の割合

※R3:令和 3 年度実態調査報告書

第4章第3節

14. 熊本市マンション管理適正化指針等

熊本市マンション管理適正化指針

管理組合に向けた管理の適正化の推進のための、熊本市の基本的な考え方であり、国のマンション管理適正化指針を遵守し定めます。

- 1 管理組合によるマンションの**管理の適正化の基本的方向**
- 2 マンションの管理の適正化のために**管理組合が留意すべき事項**
- 3 マンションの管理の適正化のために**マンションの区分所有者等が留意すべき事項**
- 4 マンションの管理の適正化のための**管理委託に関する事項**

管理組合への助言・指導等

管理組合の管理者に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安を、基本方針に基づき定めます。

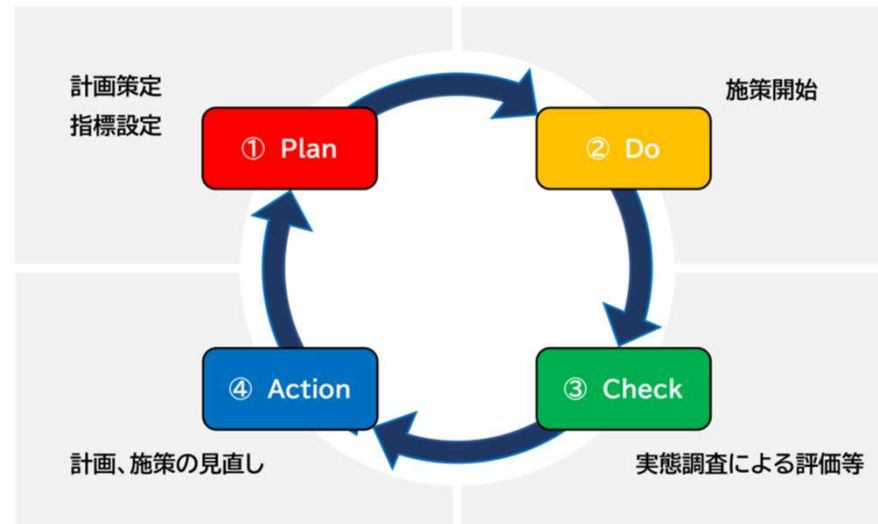
管理計画の認定基準

認定基準は国の基本方針に基づき定めます。

第5章

成果指標の振り返り

PCDAのサイクルに基づき、振り返りを行います。



第6章

15.事前説明でのご意見

①管理組合への情報提供のツールとしてLINEなどの電子ツールを使うのはどうだろうか？

➡ 有事の際などに有用であると考えるので、施策を実施する際に活用していきたい

②支援団体に入るメリットは？

➡ 国の基本方針においては、関係団体は管理適正化に助力すべきものであり、団体として、相互の連携がとりやすい支援団体の設立は有効であると考えます。また、自治体に関連する機関に加入しているということでも信頼が増すと信頼が増すと考える団体もある。

③成果指標について管理計画の認定を取得する管理組合は10組合としてあるが、大手の管理会社が多数申請してくる可能性はないのか？

➡ 様々な可能性が考えられるが、国の示すインセンティブが現時点では不明な部分が多く、10組合とした

④届出や登録のすることで、管理組合のメリットは？

➡ 登録等を行うことで、本市からの支援情報などが届きやすくなる

⑤理事会の動きが重要であるので、で理事向けの研修をしてはどうか？

➡ 素案P35「施策の方向性Ⅱ-2 具体的施策11」管理組合のニーズに応じた啓発活動の一つとして、理事向けの啓発活動の実施を検討する

⑥マンションは個人資産なので自助共助を高めていくことが重要

➡ その通りであり、計画ではその点を重視した基本理念を掲げている

⑦計画対象の地域に合った計画作成が重要になるのでは？

➡ その通りであり、計画は本市の実態に基づいて作成しており、その内容についてご審議いただきたい

⑧ネットワークが出来ていない管理組合についての情報を得ることが重要になるのでは？

➡ その通りであり、ネットワークが出来ていない管理組合についてはネットワークの構築に取り組む